

REFERAT Teknik og Miljøudvalget til 31.12.25 d. 17-04-2023

Mødedato Mandag d. 17. april 2023 kl. 08:30

Mødested Administrationsbygningen i Pandrup, Mødelokale 1

Indholdsfortegnelse

Endelig godkendelse af Kommuneplantillæg nr. 5 og Lokalplan 19-024 for et rekreativt område, Ve	3
---	---

Punkt 43: Endelig godkendelse af Kommuneplantillæg nr. 5 og Lokalplan 19-024 for et rekreativt område, Vesterhavsvej, Hune

01.02.05-P16-8-22

Beslutningstema

GENBEHANDLING

Godkendelse af Forslag til lokalplan 19-024, Rekreativt område, Vesterhavsvej, Hune samt Forslag til Kommuneplantillæg nr. 5.

Sagsbeskrivelse

Lokalplanområdet ligger 700 meter øst for Hune på det nordvestlige hjørne i rundkørslen ved Vesterhavsvej, Faarupvej og Kvorupvej.

Lokalplanområdet er på ca. 9,8 ha. Området ligger i landzone. Lokalplanområdet består af matr.nr. 15u, 16a, 16c og 16d Hune By, Hune beliggende Vesterhavsvej 105-115.

Der blev i 2021 givet midlertidig landzonetilladelse til etablering af fodboldgolf, en mindre sø, minigolf m.m. i lokalplanområdet. Den midlertidige landzonetilladelse blev givet med den forventning, at yderligere aktiviteter skulle muliggøres gennem en lokalplan for området.

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan anvendes til ferie- og fritidsanlæg samt aktivitetspark og aktivitetshal. Anlægget bygges op omkring det eksisterende fodboldgolfanlæg. Der gives mulighed for aktiviteter samt opførelse af yderligere bygninger med fokus på aktive og familieorienterede aktiviteter såsom fodboldgolf, padel, udsigtstårn, trætopbane, legeland, værksted og udstilling af kunsthåndværk samt salg af egne produkter, cykeludlejning, shelters, hotel, café/restaurant og en mindre kiosk.

Der gives mulighed for ca. 9.000 m² bebyggelse indenfor lokalplanområdet. Hovedparten af aktiviteterne samt det nye byggeri skal indpasses i den sydlige halvdel af lokalplanområdet. Den nordlige halvdel af området, hvor der i dag er en skov, kan anvendes til shelters, trætopbane, udsigtstårn og lignende.

Lokalplanområdet ligger forholdsvis tæt på Hune, men dog ikke i direkte tilknytning til byen, hvorfor området forbliver i landzone. Lokalplanområdet vil være noget af det første turister mv. møder, når de besøger Hune / Blokhus området.

Der stilles krav om en beplantning til afskærmning af parkeringsplads, fodboldgolfbaner mv. mod det åbne land. Bygningerne bliver dog ikke afskærmet. Afskærmning af bygningerne vil kræve en meget høj beplantning og et betydeligt areal. Der stilles i stedet krav til farvevalg samt om variation i bygningsfacader. Da der er tale om et anlæg i det åbne land, gives der også kun i mindre omfang mulighed for skilte synligt fra det åbne land.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen ligger udenfor kommuneplanens rammeområder. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Miljøvurdering

Vækst- og Udviklingsforvaltningen har foretaget en screening af lokalplanen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 3. Forvaltningen har herefter vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om at udarbejde en miljøvurdering, da planen ikke må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. § 8, stk. 2 og § 10.

Der er ved afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering lagt vægt på, at

- Planerne påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde.
- Anlæg, byggeri mv. placeres primært i den sydlige halvdel på hidtil opdyrket areal.
- Planerne påvirker ikke væsentlige landskabsområder.
- Eksisterende veje vurderes at kunne optage den øgede belastning.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport vil blive offentliggjort samtidig med forslag til lokalplan og kommuneplantillæg. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet.

Forventet tidsplan for lokalplan 19-024 og kommuneplantillæg nr. 5

Forslag:

TMU 09.01.2023

ØKU 17.01.2023

KMB 01.02.2023

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg udsendes umiddelbart herefter i 8 ugers høring.

Endelig vedtagelse:

TMU 08.05.2023

ØKU 17.05.2023

KMB 01.06.2023

Retsgrundlag

Planlovens § 24.

Miljøvurderingslovens § 10.

Budgetmæssige konsekvenser

Ikke relevant.

Høring/borger- og brugerinvolvering

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg sendes i offentlig høring i 8 uger.

Indstilling

Vækst- og Udviklingsforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget anbefaler, at Kommunalbestyrelsen godkender Forslag til lokalplan 19-024 og Forslag til kommuneplantillæg nr. 5 og at udsende forslagene i offentlig høring i 8 uger.

Beslutning fra Teknik- og Miljøudvalget, 9. januar 2023, pkt. 7:

Anbefales godkendt. Der skal udarbejdes en trafikredegørelse i forbindelse med den endelige godkendelse af lokalplanen.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 17. januar 2023, pkt. 11:

Teknik- og Miljøudvalgets indstilling anbefales godkendt.

Beslutning fra Kommunalbestyrelsen, 1. februar 2023, pkt. 10:

Teknik- og Miljøudvalgets indstilling godkendt.

Afbud:

Bøje Holmsgaard Lundtoft. Lisa Kronborg Sørensen deltog som stedfortræder

Merete Fuglsang Hansen. Der deltog ikke en stedfortræder.

Genbehandling - den 17. april 2023

Beslutningstema

Endelig godkendelse af Kommuneplantillæg nr. 5 og Lokalplan 19-024 for et rekreativt område, Vesterhavsvej, Hune.

Sagsbeskrivelse

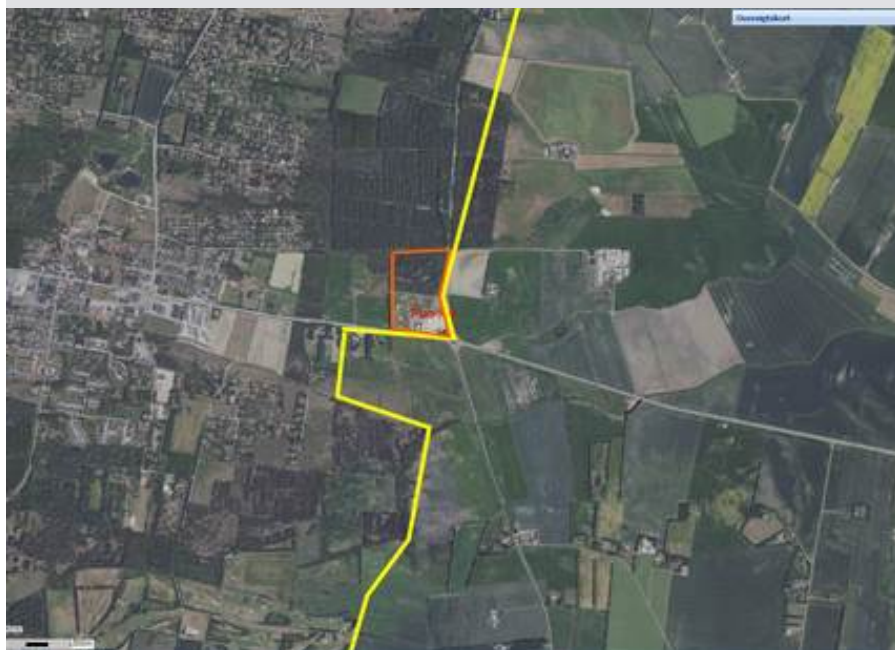
Forslag til Kommuneplantillæg nr. 5 og forslag til Lokalplan 19-024 for Fun Art på Vesterhavsvej 105, øst for Hune By, har været i offentlig høring i 8 uger fra den 2. februar 2023 til den 30. marts 2023. Der er i forbindelse med høringen indkommet bemærkninger for 3 naboer samt fra Danmarks Naturfredningsforening. De 3 naboer har indsendt en samlet indsigelse mod Lokalplan 19-024 og Kommuneplantillæg nr. 5. Herudover skal det bemærkes, at en af disse naboer også har påklaget afgørelsen af screeningensafgørelsen om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Yderligere har Fun Art P/S ligeledes indsendt bemærkninger og ønsker om ændringer til lokalplanen.

Alle bemærkninger er vedlagt som bilag i hvidbogen. Hvidbogen indeholder alle forvaltningens bemærkninger og indstillinger.

Overordnet set går bemærkningerne på, at planlægningen ikke sikrer de landskabelige værdier. Lokalplanen og dermed placeringen af Fun Art ligger på grænsen mellem landbrugslandet og det sammenhængende kystlandskab. Kommuneplan21 beskriver de landskabelige værdier og at det skal sikres, at planlægningen bevarer og forbedrer de værdifulde landskaber. Bemærkningerne går på, at lokalplanen ikke sikrer, at kystlandskabet bliver fordret med lokalplanen og at Fun Art bliver synlig fra det åbne land bl.a. med lysforurening.

Kortet viser afgrænsningen mellem kystlandskabet og landbrugslandet. Lokalplanområdet er vist med rød linje.



Vækst- og Udviklingsforvaltningen er enig i vigtigheden af, at der er en klar og tydelig grænse mellem de forskellige landskaber. Samtidig vil lokalplanområdet blive "ankomsten" til kystlandet og en klar grænse er værdifuld, også set i forhold til turister og den velkomst, de får til området. Derfor vurderes krav om anvendelse af beplantning i en bestemt type og art afgørende i forhold til udtrykket af kystlandskabet.

Endelig har Danmarks Naturfredningsforening en bemærkning om, at skovområdet i den nordlige del - Delområde II - indeholder værdifuld natur og at planlægningen skal ske, så naturværdien bevares. Derfor indstiller forvaltningen, at Delområde II (skovområdet mod nord) udtages af lokalplanen. Området kan indgå i en fremtidig lokalplanlægning, når der er gennemført en mere detaljeret kortlægning af områdets naturværdier. Dette betyder også, at udsigtstårnet udgår af lokalplanen.

Ligeledes indstiller forvaltningen, at beplantning mod Faarupvej og vest øges i forhold til højden. Lokalplan § 7.1 fastsætter, at der skal være en beplantning med en højde på mindst 2 meter (fuldt udvokset) langs afgrænsningen af lokalplanområdet mod øst, syd og vest og der er ikke krav om beplantning, hvor der er bygninger. For at sikre en klar opdeling i landskabet og for at sikre, at Fun Art ikke er synlig, når man ankommer fra øst, indstiller forvaltningen, at der langs hele Faarupvej skal etableres et 6 meter bredt beplantningsbælte med en højde på 6-8 meter. Denne indstilling går imod de ønsker, som er fremsendt fra FunArt.

Samtidig skal beplantningsbæltet mod vest fortsat opretholdes eller genplantes i en højde på 6-8 meter. Mod Vesterhavsvej fastholdes krav om etablering af et 6 meter bredt beplantningsbælte med en højde på minimum 2 meter. Hertil vurderes de opstillede blomsterkrukker ikke at være i overensstemmelse med kravet om et beplantningsbælte. Beplantningsbæltet skal udelukkende bestå af egnstypisk beplantning, og beplantningsbæltet må kun brydes ved overkørsel ét sted langs Vesterhavsvej og Faarupvej.

Endelig indstiller forvaltningen, at der indsættes et afsnit om krav til, at der i området kun må plantes egnstypisk beplantning, således at de nuværende landskabelige værdier forbedres og understøttes i retning af kystlandskabet. Det er vedlagt som bilag, hvilke arter der er tale om. Disse arter tilføjes til lokalplanen. Dette er samtidig de krav, som ligger i mange nye lokalplaner i kystlandskabet inden for Jammerbugt Kommune.

Ejeren af FunArt arbejder med forskellige muligheder for etablering af hotel i området. Forslaget til lokalplan 10-024 giver mulighed for 40 hotelværelser. Dette antal ønskes øget til 150 værelser. Forvaltningen har indstillet, at dette godkendes.

Udover denne gennemgang indeholder hvidbogen er række andre bemærkninger og indstillinger fra forvaltningen.

Retsgrundlag

Planlovens §24

Budgetmæssige konsekvenser

Ikke relevant

Høringer /borger- og brugerinvolvering

Der er indkommet 3 høringssvar. Det ene høringsvar er sendt samlet fra 3 nærmest naboer og indeholder indsigelser mod både lokalplanen og kommuneplantillægget. Herudover er der indkommet fra DN og bygherre.

Indstilling

Vækst- og Udviklingsforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget anbefaler, at Kommunalbestyrelsen endeligt godkender Lokalplan 19-024 og Kommuneplantillæg nr. 5 med de ændringer, der fremgår af hvidbogen.

Beslutning

Anbefales godkendt med de ændringer der fremgår af hvidbogen, dog med følgende ændringer:

Beplantningsbæltet skal bestå af egnskarakteristiske arter, med ammetræer, således at den ønskede træhøjde opnås hurtigt. Beplantningsplan skal fremsendes til godkendelse.

Pkt. 6.2 og 6.3 suppleres således, at der gives mulighed for udsmykning af 15 fritlæggende hotelværelser med glastag og street art.

Pkt. 6.4 fastholdes.

Antallet af hotelværelser fastsættes til max. 55 værelser.

Bilag

Dagsordenskort

Forslag til lokalplan 19-024

Forslag til kommuneplantillæg nr. 5

Bilag - Beplantning i klitlandskaber

[h_ringssvar_til_forslag_for_lokalplan_19-024_rekreativt_omr_de_vesterhavsvej_j_hune.pdf](#)

[Indsigelse mod forslag til kommuneplantillæg nr. 5.PDF](#)

[Indsigelse mod forslag til lokalplan 19-024.PDF](#)

[indsigelse lokalplan.pdf](#)

[Hvidbog med høringssvar og administrative indstillinger](#)